

29.06.2018

Mannheim: Plattenbau-Büroquartier bringt bis zu 9 % Rendite

Der regionale Investor Peter Gaul möchte seinen Büropark "Eastsite" in Mannheim-Neuostheim in den nächsten Jahren mit Investitionen in Infrastruktur und Aufenthaltsqualität vollenden. Dazu strebt er den Umbau einer ehemaligen Kirche zu einem Veranstaltungsgebäude und den Erwerb weiterer Grundstücke von privaten Eigentümern in der Nachbarschaft an. Dort solle einmal ein "Eastsite Campus" mit Erholungsflächen entstehen. Bis 2020 ist der Investor noch mit dem Bau der letzten beiden Bürogebäude des Parks, "Eastsite X" und "Eastsite Patio", sowie eines Parkhauses mit 350 Plätzen für zusammen 35 Mio. Euro beschäftigt. Bis 2019 wird B.A.U. 150 Mio. Euro in den dann 50.000 m² Nutzfläche umfassenden Büropark investiert haben. Die Investoren, zu denen Gaul bei den meisten Objekten mit 10 % Beteiligung auch selbst zählt, erzielen momentan 6 % bis 9 % Rendite.

Als "Neuerfindung des Plattenbaus" bezeichnet der regionale Investor Peter Gaul sein Konzept für moderne Bürogebäude in der B-Lage eines Sekundärstandorts. Individuell gefertigte Betonteile, Verzicht auf aussteifende Wände, geringer Energieverbrauch: "Wir schaffen eine Hülle, die flexibel ist für heutige und zukünftige Mieterwünsche", sagte Gaul anlässlich des zehnjährigen Jubiläums seines Büroparks "Eastsite" in Mannheim-Neuostheim. In den nächsten Jahren möchte er ihn mit Investitionen in Infrastruktur und Aufenthaltsqualität vollenden. Dazu strebt er den Umbau der erweiterten Thomaskirche zu einem Veranstaltungsgebäude und den Erwerb weiterer Grundstücke von privaten Eigentümern in der Nachbarschaft an. Auf diesen entstehe dann ein "Eastsite Campus" mit Erholungsflächen. Bis 2020 ist der Investor noch mit dem Bau der letzten beiden Bürogebäude des Parks, "Eastsite X" und "Eastsite Patio" ([TD berichtete](#)), sowie eines Parkhauses mit 350 Plätzen für zusammen 35 Mio. Euro beschäftigt. Anders als die meisten anderen Eastsite-Bürohäuser, die über KGs von Unternehmern aus der Region gehalten werden, veräußert Gaul diese letzten drei Gebäude im Paket an einen institutionellen Investor. Die Entscheidung für einen von drei Interessenten soll in den nächsten Wochen fallen.

Gebäude gehorchen "einheitlicher Grammatik"

Bis 2019 wird Gauls Unternehmen B.A.U. 150 Mio. Euro in den dann 50.000 m² Nutzfläche umfassenden Büropark investiert haben. Der Erfolg des Modells werde im Markt schon als ein "Wunder von Mannheim" bezeichnet, behauptet er. Marktteilnehmer bestätigen, dass die Eastsite-Pläne vor zehn Jahren als äußerst kühnes Projekt angesehen wurden. Das Gebiet in Neuostheim, auf dem ein Kasernengebäude, ein Autohof und eine Jugendverkehrsschule standen, habe damals als "No-go-Area" gegolten. Gaul erwarb die Grundstücke vom Bund und der Stadt Mannheim und kooperierte bei der Planung von Anfang an mit dem Mannheimer Büro [Fischer Architekten](#). Deren Konzept von Betonfassaden in Sandwichbauweise wurde bei allen Eastsite-Gebäuden in unterschiedlichen Ausprägungen umgesetzt. "Unser Vorbild war dabei die Gründerzeitarchitektur, deren Gebäude bei einheitlicher Typologie doch individuelle Gesichter haben", sagt Architekt [Claus Fischer](#). "In diesem Sinne haben wir eine einheitliche Grammatik für den Büropark entwickelt und doch jedes Gebäude individuell gestaltet." Die

Eastside -Gebäude kämen deshalb nicht so schnell aus der Mode. Die ersten Zehnjahresverträge im Büropark hat Gaul jetzt vorzeitig verlängert. Die indexierten Mieten liegen momentan zwischen 13 und 14 Euro/m², also deutlich unter den 16,60 Euro/m² Spitzenmiete, die für Neubauprojekte in der Innenstadt abgerufen werden. Die Investoren, zu denen Gaul bei den meisten Objekten mit 10 % Beteiligung auch selbst zählt, erzielen momentan 6 % bis 9 % Mietrendite. Die Gebäude III und IV (Harrlachweg 3 und Harrlachweg 5) wurden an die [Franger Investment KgaA](#) verkauft, und an "Eastside IX" (Konrad-Zuse-Ring 28) hält die Heidelberger [Arnfried-und-Hannelore-Mayer-Stiftung](#) fast alle Anteile. "Eastside V" (Hermesheimer Straße 7) wurde 2016 an einen LHI-Fonds veräußert.

Kein Leerstand

Die Plattenbauten sollen nach Meinung von Bauherr und Architekten auch ökologisch hohen Standards genügen. Das Raumklima wird in sämtlichen 13 Gebäuden mit Hilfe von Bauteiltemperierung und Wärmepumpenheizung gesteuert. In den neueren Häusern kommt auch Geothermie und Photovoltaik zum Einsatz. Die Lüftung mit Wärmerückgewinnung wurde später um Feuchterückgewinnung und dann eine zusätzliche Luftbefeuchtung ergänzt. Das Konzept sei anfangs aus der Not geboren worden. "Die Fernwärmegebühren wurden angehoben, als wir das Gebäude schon zu 70 % vermietet und die Betriebskostenprognose den Nutzern schon vorgelegt hatten", sagt Gaul. Besonders sei an dem Konzept, dass die Bauteil-Temperierung kombiniert werde mit einer Speicherfunktion der massiven Außenwände. "Damit erzielen wir sehr hohe Wirkungsgrade und halten unseren Stromverbrauch gering", so Fischer. Bei den neueren Gebäuden ab Eastside XI wurde Glasfaser-Textilbeton verbaut, mit dem sich die Fassadendicke um 75 % reduzieren lasse. Zu mehr Flexibilität bei der Raumaufteilung trage die Tatsache bei, dass die Eastside -Bauten ohne tragende Wände auskommen. Zwei Gebäude wurden passgenau für den IT-Dienstleister [Etengo](#) bzw. das Beratungsunternehmen [Dr. Knoell Consult](#) errichtet, was im Fall von Etengo die Integration zahlreicher Meeting- und Aufenthaltsräume und sogar eines Zen-Ruherraums bedeutete. Auch die von mehreren Mietern genutzten Eastside -Häuser weisen bis heute so gut wie keinen Leerstand auf.

Kita-Bau hängt an der Finanzierung der Betreuungsplätze

Damit dies so bleibt, möchte Gaul den vorläufig letzten Schritt der Stärkung der so genannten "weichen Faktoren" in dem bald 3.000 Beschäftigte zählenden Büroviertel widmen. Die Kirche, welche sich bereits im Eigentum der B.A.U. befindet, soll als "Eastside -Forum" ab dem Jahr 2020 ca. 700 m² Veranstaltungsfläche bieten und könnte dann für Firmen- und private Events angemietet werden. Besonders richte sich das Angebot natürlich an die Eastside -Mieter, betont Gaul. Außerdem wolle er "die Gastronomie stärken" und denke dabei an den Bau eines kleinen Pavillons mit maximal 300 m² Gastronomiefläche. Als schon länger gehegtes Projekt verfolgt Gaul auf Eastside den Bau eines Kindergartens, der von 7 bis 19 Uhr geöffnet sein soll. Der Realisierung standen bislang die Förderrichtlinien der Gemeinden entgegen. Diese machten es schwierig, dass Beschäftigte aus den angrenzenden Bundesländern Rheinland-Pfalz und Hessen die Einrichtung ebenfalls nutzen. Eine Finanzierung durch die Unternehmen selbst erscheine diesen gegenwärtig noch als zu riskant. Gaul geht davon aus, dass sich dies bald ändern wird. "Wenn sich die demografische Situation weiter verschärft, müssen die Unternehmen ihren jüngeren Mitarbeitern auch Kinderbetreuungsplätze bieten."

mk

THOMAS DAILY GmbH 2018

Alle Rechte vorbehalten.

Vervielfältigung nur mit Genehmigung der THOMAS DAILY GmbH